

Pozemkové vlastnictví

teze přednášek pozemkové právo

PrF MU

podzim 2007

Ivana Průchová

Pojem pozemkového vlastnictví

- Pozemkové vlastnictví v objektivním smyslu
- Pozemkové vlastnictví jako subjektivní právo
- Vazba na znalosti z občanského práva – věcná práva

Zvláštnosti pozemkového vlastnictví

- odvíjejí se zejména od zvláštností pozemků jako „objektu“ společenských vztahů, které se týkají půdy, pozemků, parcel...jejich součástí a příslušenství
- z hlediska vývoje společenských vztahů pozemkového vlastnictví v podmínkách ČR v období po listopadu 1989 významné „transformační změny“ – s tendencí posílení rovného postavení subjektů pozemkového vlastnictví s připuštěním nutných specifík některých z nich
- -----
- Opakování – zvláštnosti půdy – jejich vliv na zvláštnosti poz.vl.:
- a) využitelnost půdy jako části zemského povrchu –vertikální, horizontální dělitelnost
- b) konečné množství půdy
- c) půda jako přírodní výtvar ne produkt lidské činnosti a vztah k trhu s ní
- d)“nezničitelnost“ - nutno odlišit od možnosti poškození.....
- f) polyfunkčnost využití téže části zemského povrchu – současně, postupně
- g)půda – jedna ze základních složek životního prostředí

Obsah pozemkového vlastnictví jako subjektivního práva

- . Pozemek - držet
- - užívat
- - disponovat s ním
- - domáhat se jeho ochrany

Subjekty pozemkového vlastnictví

- Každý - zásadně princip rovnosti
- Specifika postavení různých subjektů k různým druhům pozemkům
 - např. státu, krajů, obcí ve vztahu k dispozicím s pozemky obecně, dále speciálně se zemědělskými a lesními pozemky, sloužící těžbě nerostů atd na jiné subjekty – viz blíže přednášky Pozemkové vlastnictví II

Ústavní zakotvení

- Článěk 11 LZPS obecně vlastnické právo, ale významné i pro pozemkové vlastnictví
 - Odst. 1 - rovnocenná ochrana
 - Odst. 2 - možnost exkluzivity – zákonem
 - Odst. 3 - vlastnictví zavazuje
 - - omezení vlastnického práva v
 - obecném zájmu
 - Odst. 4 – nucené omezení vlastnického práva – na základě zákona, ve veřejném zájmu, za náhradu

Právní prostředky ochrany pozemkového vlastnictví

- - uplatnění obecných prostředků ochrany vlastnického práva – zejm.:
 - - prevence
 - - § 5 OZ
 - Obecné soudnictví
 - - žaloba na vyklizení
 - - žaloba zápůrčí
 - - žaloba určovací (vazba na KN)
 - - náhrada škody
 - Ústavní soudnictví – čl. 11, čl. 36 LZPS
 - ESLP

Některá specifika pozemku ve vztahu k jiným objektům

- Pozemek a porosty
- Pozemek a nerosty
- Pozemek a povrchové vody
- Pozemek a podzemní vody
- Pozemek a stavba (neoprávněná, nepovolená, povolená, oprávněná – kombinace - vztah k pozemku, spory: řešení)
- Pozemek a oplocení
- Problematika součástí, příslušenství, samostatných věcí, věcí erga omnes... “ničí“ (povrchové, podzemní vody, jeskyně) – viz blíže zvláštní část, veřejnoprávní předpisy

Vývoj pozemkové vlastnictví u nás

- Zemědělské a lesní pozemky a další objekty s nimi související
- Ostatní pozemky
- -----
- Před rokem 1989
 - - pozemky od roku 1964 pouze v soukromém vlastnictví, nev osobním
 - - nižší ústavní ochrana
 - - „na místo“ osobního vlastnictví“ tzv. osobní užívání pozemků – více užívací vztahy – k 1.1.1992 ex lege přetransformováno na vlastnické právo (resp. spoluvlastnické právo, pokud šlo o společné osobní užívání pozemků)
- Soukromé pozemkové vlastnictví – tzv.vnitřní diferenciaci
 - a) vlastníci, kteří vlastnily pozemky a plně k nim vykonávali obsah vl.práva
 - b) tzv. holí vlastníci (dominium nudum)
 - c) kombinace a) b) – velmi častá (např. vlastnictví pozemku pod stavbou a přilehlé zahrady – „neomezené“ vlastnictví , další pozemky v užívání tehdejších socialistických organizací při zachování vlastnického práva

Pozemkové reformy

- I. PR - 1919 – až 1935 (nedokončena)
- II.PR - po 2. světové válce – 3 etapy
 - a) konfiskace
 - b) revize I.PR
 - c) nová PR
 - - vazba na restituční a další transformační předpisy předpisy po roce 1989
- III. PR - po roce 1989
 - - vazba na restituční předpisy po roce 1989 a další transformační předpisy
 - - viz učebnice
- IV. PR - po roce 2004 (vstup ČR do EU)
 - - nutno respektovat specifika, která sebou vstup ČR do EU přinesl (výjimky....)

Restituce pozemkového vlastnictví

- **Prameny právní úpravy**
 - - podle druhu restituovaného majetku
 - - podle subjektů
- **Principy**
 - - princip speciality
 - - princip priority restituce před jinými formami transformace a privatizace
 - - princip priority restituce před reparací
 - - princip časové determinovanosti
 - - princip soudní ochrany
 -
- **Vztah k privatizaci**
- **Blokace nakládání s potenciálně restituovatelným majetkem**

Privatizace pozemkového vlastnictví

- Prameny
- Tzv. malá privatizace
- Tzv. velká privatizace
- Další „odstátňovací kroky“ i v současnosti
- Vazba na restituce – viz výše

Specifika pozemkového vlastnictví státu - obecně

- Transformační procesy – nemovitosti obecně, navíc specifika ve vztahu k pozemkům
- Stát – právnická osoba
- (§ 21 OZ, § 6 zákona o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích - zák.č.219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů)
- - způsobilost mít práva a povinnosti
- - způsobilost svým jménem jednat v právních vztazích
- specifika jednání v majetkových vztazích – tj. i ve vztazích, kde předmětem pozemek
- Stát jako výlučný vlastník pozemku
- Stát jako spoluvlastník pozemku – podílový
- Organizační složka státu – jejím prostřednictvím zabezpečuje stát své úkoly
- - různorodost= organizační složky (prohlášené zákonem o MČR – např. ministerstva, jiné správní úřady, Ústavní soud, Kancelář prezidenta republiky, Úřad veřejného ochránce práv....)
- ' = zařízení – útvary, o kterých ZoMČR stanoví, že jsou org.složkami - § 51 – bývalé státní rozpočtové organizace
- - stanoví-li tak zvláštní předpis po 1.1.2001
- - útvary zřízené ministerstvy jako org.složka po 1.1.2001
- Kancelář PS a Senátu – nejsou výslovně označeny jako org.složky, ale stanoveno, že postavení obdobné

Ad Specifika pozemkového vlastnictví státu

- **Státní podniky**= právnická osoba, která provozuje podnikatelskou činnost s majetkem státu vlastním jménem a na vlastní odpovědnost
- - zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů
- - zápis do obchodního rejstříku
- - ve vztahu k pozemkům významná role:

- Lesy ČR, státní podnik
- Povodí - Povodí Labe, st.p.
- - Povodí Moravy, st.p.
- - Povodí Odry, st.p.
- - Povodí Ohře, st.p.
- - Povodí Vltavy, s.t.
- - zákon č. 305/2000 Sb., o povodích (dříve povodí byla akciovými společnostmi, tímto- zápis v obch.rejstříku zákonem transformace na st.podnik)

Ad specifika pozemkového vlastnictví státu

- **Pozemkový fond ČR**
- - právnická osoba zřízená zákonem (z.č. 559/1991 Sb., o PF ČR), zaisovaná do
- obch.rejstříku, sídlo Praha, územní pracoviště
- - předpoklad existence již zákon o půdě
- působnost:
- - základní resp. „původní“ podle zákona o půdě – zejm. § 17 a násl., dále :
- - zák.č. 569/1991 Sb., o PF ČR, ve znění pozdějších předpisů
- - zák. Č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních
- pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby....., ve znění pozdějších předpisů
- - § 2 odst. odst. 2 zák.č. 219/2000 Sb. , o majetku ČR., ve znění pozdějších
- předpisů

Ad Specifika pozemkového vlastnictví státu

- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
- Zák.č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů

Ad specifika pozemkového vlastnictví státu – nakládání s pozemkovým majetkem

- obecná pravidla dle OZ
- specifika dle zvl.předpisů:
 - - zákon o majetku ČR –
 - - nabývání majetku státem § 12 ZoMČR
 - – smluvně, zákonem, na základě zákona, děděním ze závěti, rozhodnutím přísl. orgánu, ne základě mezinárodní smlouvy, na základě jiných skutečností dle zákona
- - SMLUVNĚ
- - bezúplatně
- - darovací smlouva – nemovitosti – schválení MF
- - úplatné nabývání – pouze majetek k plnění funkcí státu nebo slouží veřejně prospěšným činnostem, k podnikání – org.složce bude sloužit k výkonu její činnosti
- - dále ve veřejném zájmu
- - cena – pouze dle cenových předpisů, ve veřejném zájmu – s předchozím souhlasem MF i za cenu vyšší, dtto jde-li o dražbu

Převody ze státního majetku – ZoMČR - § 17 a násl.

- - písemná smlouva – nál. OZ
- - § 18 okruh osob, vůči nimž omezen převod urč.věcí
- Převody vlastnictví - § 21 a násl.
 - - s pozemek pro stát trvale nepotřebný
 - - ze závažných důvodů po předchozím souhlasu MF – vláda může povolit výjimku z podmínky trvalé nepotřebnosti
- Úplatný převod
 - - nejméně cena v místě obvyklá, pokud zvl.zákon nestanoví jinak
- Bezúplatný převod
 - - pouze ve veřejném zájmu
 - - nebo je.li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení
 - - stanoví-li zvláštní předpis

Schválení smluvních převodu

- Schválení MF:
 - - v zásadě ano smlouvy o převodu pozemků jako nemovitostí
 - - § 22 odst. 3 ZoMČR - výjimky , kdy ne
- Schválení MK
 - - převody nemovitých věcí prohlášených za kulturní památku
- Schválení MŽP
 - - smlouvy o převodu pozemků ve zvláště chráněných územích, nejde-li o smlouvy, které již schvalovány MK
 - - dále si schválení může vyhradit u věcí strategické podoby vláda (§ 23)

Zástavní práva, věcná břemena

- - k věci ve státním vlastnictví nelze podle z o MČR zřídit zástavní právo
- (§25)
- - zatížení věcným břemenem – v nezbytném rozsahu pro účely zřízení nebo provozu sítě technického vybavené a veřejně prospěšné stavby případně k zajištění nezbytného přístupu vlastníka ke stavbě (§ 26)
- Ostatní případy – pokud by byly dány závažné důvody – možná výjimka – povoluje MF
- - VB – za úplatu
- - pouze v rozsahu, aby organizační složce nebránilo ve výkonu její činnosti

Specifika převodu zemědělských pozemků státu na jiné subjekty – zák.č. 95/1999 Sb. - !!!teze

- Zemědělské pozemky - § 1/1 - ZPF
- - zastaveny obytnými, hospodářskými nebo jinými stavbami patřícími k původní zem. usedlosti
- - zastavěné obytnými, hospodářskými budovami nebo jinými stavbami sloužícími zem.výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství

- Pozemky vyloučené z převodu - § 2
- Průkaz vlastnického práva státu - § 15 zákona 95/99 Sb.
- Subjekty převodu
- - převodce PF ČR
- - nabyvatel
- - osoby dle § 4
- - FO, občan ČR
- - obec

- - právnická osoba, která je vlastníkem, spoluvlastníkem budov nebo staveb , a to ve vztahu k pozemku který je jimi zastavěn a k pozemku bezprostředně navazujícímu
- - veřejné vysoké školy v oboru zemědělství
- - veřejné výzkumné instituce v oboru zemědělství

- Blíže viz samostudium, seminární výuka
-

„Druhy převodů“

- Zemědělské pozemky
- § 5 zákona č. 95/99 Sb.
- - na obce – vazba na územní plánová – bezúplatné, úplatné
- - na vlastníky staveb v zahrádkových osadách
- - na vlastníky (spoluvlastníky) staveb - zejm. sloužící zem. Výrobě
- § 6 zákona č. 95/99 Sb.
- - převod na vlastníka sousedící pozemku
- .§ 7
- - převody na samostatně hospodaří rolníky (dnes tzv. „podnikatele v zemědělství“),
- - na vlastníky zemědělské půdy
- - na společníky obchodních společností, členy družstev
- - na oprávněné osoby (tj. „restituenty“)
- § 8
- -prodej „ostatním osobám“ – obchodní veřejná soutěž
- Lesní pozemky
- Převodce – Lesy ČR,s.p.
- Nabyvatel: POUZE – obce, veřejné VŠ
- Druhy pozemků – „rozptýlené“, „vklíněné“
- - tj. velmi omezený okruh případů
- - pravidla převodu – viz samostudium, semináře

Specifika ustanovení § 15 z.95/1999 Sb. – zjištění vlastnického práva k zemědělskému pozemku

- - PF – povinen ověřit u KÚ, na základě kterých listinných dokladů bylo zapsáno vlastnického právo státu k zem.pozemku
- Je-li VEDENO V KN VLAST.PRÁVO STÁTU K ZEM.POZEMKU A které NELZE DOLOŽIT Listinnými doklady, neboze zápisu vyplývá, že vlastník zem.,.pozemku není znám – má se PRO ÚČELY TOHOTO ZÁKONA za to, že stát je jeho vlastníkem, a správcem PF
- Dále viz mechanismus zjišťován, zda se vlastník nenalezne – ne – pozemek do prodeje
- - pravidla, co poté, pokud by se ukázalo, že byl prodán pozemek, jehož vlastník se později zjistil – finanční náhrada ve výši, za kterou byl prodán, nejméně však ve výši ceny zjištěné podle cenového předpisu ke ni převodu
- Blíže opět samostudium a semináře

Specifika pozemkového vlastnictví obcí a krajů

- Převody a přechody ze státu v rámci transformačních procesů k pozemkovému vlastnictví
- - běžné dispozice
- - OZ
- - specifika – zejm.
- **OBCE**
- - zákon č. 95/199 Sb.
- - zákon o obcích (128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů)
- - § 39 – ZÁMĚR obce prodat, směnit, darovat nemovitý majetek
- - - zveřejnění – nejméně 15 dnů na úřední desce obecního úřadu – možnost vyjádřit se – předložení nabídek . Zveřejnění též způsobem v místě obvyklým.
- **NEZVEŘEJŇĚNÍ – PRÁVNÍ ÚKON JE OD POČÁTKU NEPLATNÝ (absolutně)**
- - cena, jde-li o úplatný převod – zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Obdoba § 36 z.č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
- **KRAJE**
- **Zákon o krajích (č. 129/2000 Sb.) , § 18 – dtto § 39 zákona o obcích**